

Santiago de Querétaro, Qro 25 de Septiembre 2024

Solicito planos arquitectónicos de la propiedad con la clave catastral 140100110028158 Ubicado en Calle Ignacio Ramírez no. 12 int. 3a, col. Popular.

Mi correo es ambar.licea@gmail.com

Anexo carta poder de la propietaria Beatriz Rosalva Ponce Hernandez no. identificación 0429010154970. a favor de Ambar Laura Licea Rios con no. de identificación 0553074409926.



Santiago de Querétaro, Qro 24 de septiembre 2024.

A la Unidad de Transparencia, Obras Públicas y Desarrollo Urbano
y Archivo Histórico de Querétaro
Presente:

Por la presente, yo, Beatriz Rosalia Ponce Hernández con identificación oficial **0429010154970** otorgo poder amplio, cumplido y bastante a Ambar Laura Licea Rios, con identificación oficial **0553074409926** para que en mi nombre y representación realice todos los trámites necesarios ante la Unidad de Transparencia, Obras Públicas y Desarrollo Urbano, incluyendo, pero no limitado a, la solicitud, seguimiento y obtención de la licencia de construcción y planos estructurales correspondiente para la propiedad ubicada en Ignacio Ramirez no. ext 12 int. 301 col. Popular, Querétaro, Qro. C.P. bajo el régimen de propiedad en condominio.

Este poder incluye la facultad de presentar y recibir documentos, firmar solicitudes y realizar cualquier otra gestión necesaria para la obtención de la mencionada licencia de construcción y planos estructurales.

Este poder es válido desde 02 de septiembre 2024 hasta 30 de septiembre 2024 y podrá ser revocado por mí en cualquier momento, previa notificación por escrito.

Sin más por el momento, agradezco la atención a la presente.

ATENTAMENTE

Contáctenos

(442) 633 40 12



lirainmobiliariabiienesraices@gmail.com



whatahaus.com/grupo-lira





MÉXICO

INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL
CREDENCIAL PARA VOTAR



NOMBRE
LICEA
RIOS
AMBAR LAURA

SEXO M

DOMICILIO
COL RANCHO BELLAVISTA 76134
QUERETARO, QRO.

CLAVE DE ELECTOR LCRSAM88011011M200

CURP
LIRA880110MGTCSM01

AÑO DE REGISTRO
2005 06

FECHA DE NACIMIENTO
10/01/1988

SECCIÓN
0553

VIGENCIA
2022 - 2032

















CONSEJO JURADO REGISTRO
REPRESENTACIÓN ELECTORAL
INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL

IDMEX2391641271<<0553074409926
8801100M3212312MEX<06<<41764<6
LICEA<RIOS<<AMBAR<LAURA<<<<<<<



MÉXICO
INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL
CREDENCIAL PARA VOTAR

NOMBRE
PONCE

HERNANDEZ

BEATRIZ ROSALIA

DOMICILIO

C JOSE MARIA PINO SUAREZ 239 -3

COL CENTRO 76000

QUERETARO, QRO.

CLAVE DE ELECTOR PNHRBT81090428M400

CURP POHB810904MTSNRT03

AÑO DE REGISTRO 2000 02

ESTADO 22

MUNICIPIO 014

SECCIÓN 0429

LOCALIDAD 0001

EMISIÓN

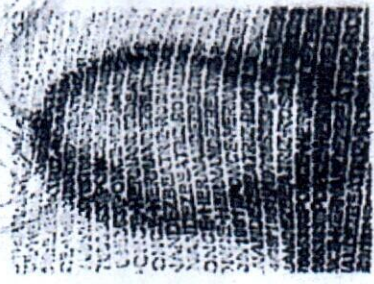
2019

VIGENCIA

2029

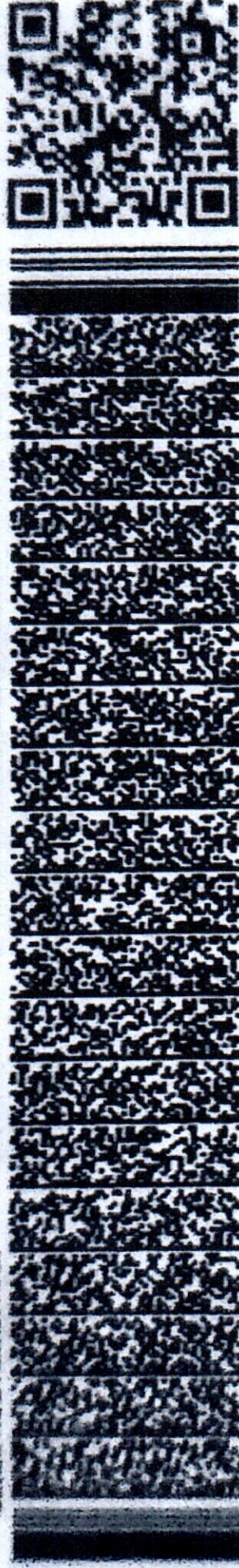
FECHA DE NACIMIENTO
04/09/1981

SEXO M



ELECCIONES LEGALES

LOCALES Y EXTRAORDINARIAS



B601304

Beate Hernandez



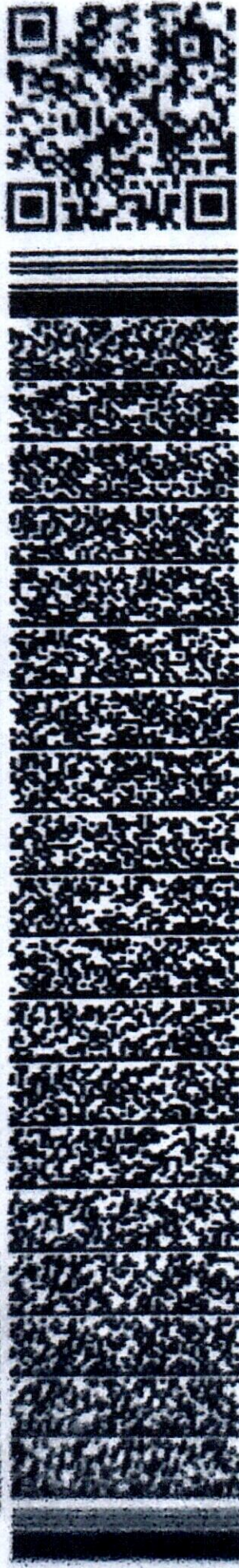
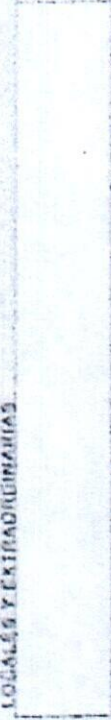
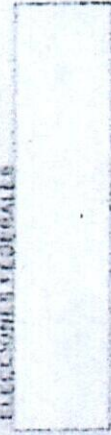
Edmundo Jacobo Molina

EDMUNDO JACOBO MOLINA
SECRETARIO EJECUTIVO DEL
INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL

IDMEX1970853632<<0429010154970
8109046M2912316MEX<02<<36767<5
PONCE<HERNANDEZ<<BEATRIZ<ROSAL

ELECCIONES Y COEBALES

LOCALES Y EXTRAORDINARIAS



B601304

Beatriz



Edmundo Jacobo Molina

EDMUNDO JACOBO MOLINA
SECRETARIO EJECUTIVO DEL
INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL

IDMEX1970853632<<0429010154970
8109046M2912316MEX<02<<36767<5
PONCE<HERNANDEZ<<BEATRIZ<ROSAL

SEGUNDO.- CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMEN.- Se solicitó y obtuvo el Certificado de libertad de Gravamen, emitido por la Subdirectora del Registro Público de la Propiedad y el Comercio de esta Ciudad de Querétaro, el día 27 (veintisiete) de marzo de 2024 (dos mil veinticuatro), documento que agrego al Apéndice de esta Escritura marcándolo con la letra "A", del cual se desprende que el inmueble objeto de la presente operación se encuentra libre de todo gravamen, y sobre el mismo solamente pesa la anotación del Aviso Preventivo relativo a las operaciones que a través de este Instrumento se formalizan. -----

TERCERO.- IMPUESTO PREDIAL Y DERECHOS POR SERVICIO DE AGUA.- Manifiesta la "PARTE VENDEDORA", que el inmueble descrito y deslindado en el Antecedente PRIMERO que precede, se encuentra al corriente en el pago de impuesto predial y servicio de agua, como se acredita con los siguientes documentos: -----

a) Por Recibo Oficial emitido por la Tesorería del Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, por concepto de pago de Impuesto Predial correspondiente al inmueble antes referido y con Clave Catastral número 14 01 001 10 028 158 (uno, cuatro, cero, uno, cero, cero, uno, uno, cero, cero, dos, ocho, uno, cinco, ocho). Del anterior documento agrego copia al Apéndice del presente Instrumento bajo su número y marcado con la letra "B". -----

b) Con el recibo y comprobante de pago emitido por la Comisión Estatal de Aguas del Estado de Querétaro. Del anterior documento agrego copia al Apéndice del presente Instrumento bajo su número y marcado con la letra "C". -

CUARTO.- DE LAS CUOTAS CONDOMINALES.- Manifiesta la "PARTE VENDEDORA", que el condominio al que pertenece el inmueble descrito en el antecedente PRIMERO que precede, al día de hoy no cuenta con ningún tipo de Asociación y/o Administración para el cobro de las Cuotas de Administración y Mantenimiento, y de Reserva, tanto Ordinarias como Extraordinarias, por lo que manifiesta bajo protesta de decir verdad, que el inmueble materia de la presente operación no presenta adeudo alguno por lo que se refiere a las cuotas condominales del Condominio al que pertenece, lo anterior es de pleno conocimiento de la "PARTE COMPRADORA", por lo que en este momento liberan al Suscrito Notario de cualquier responsabilidad o adeudo que pudiera reportar adicionalmente el inmueble objeto de esta escritura. -----

QUINTO.- AVALÚO HACENDARIO.- Se realizó un avalúo sobre el inmueble materia de la presente operación asignándole un valor fiscal de \$587,123.75 (QUINIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL CIENTO VEINTITRÉS PESOS, 75/100 MONEDA NACIONAL), documento que en copia agrego al Apéndice del presente Instrumento bajo su número y marcado con la letra "D". -----

SEXTO.- AVALÚO COMERCIAL.- Se realizó un avalúo sobre el inmueble materia de la presente operación asignándole un valor comercial de \$1'135,000.00 (UN MILLÓN CIENTO TREINTA Y CINCO MIL PESOS, 00/100 MONEDA NACIONAL), documento que en copia agrego al Apéndice del presente Instrumento bajo su número y marcado con la letra "E". -----

SÉPTIMO.- RÉGIMEN PATRIMONIAL DE BIENES EN EL MATRIMONIO DE "EL TRABAJADOR DERECHOHABIENTE".- Manifiesta la señorita BEATRIZ ROSALÍA PONCE HERNÁNDEZ, bajo protesta de decir verdad, que a la fecha de firma de este instrumento, se encuentra soltera y libre de concubinato. -----

OCTAVO. - RÉGIMEN PATRIMONIAL DE BIENES EN EL MATRIMONIO DE LA "PARTE VENDEDORA". Manifiesta el señor GUSTAVO JAVIER ÁLVAREZ PIZARRO, a través de su apoderada legal, la señora ROSA CRUZ DE LOS SANTOS GUTIÉRREZ, bajo protesta de decir verdad que, desde que adquirió el inmueble objeto de esta operación y hasta la fecha de firma de este instrumento, se encuentra soltero y libre de concubinato. -----

NOVENO.- Por su parte, la señorita BEATRIZ ROSALÍA PONCE HERNÁNDEZ, señala expresamente su conformidad con lo manifestado por la "PARTE VENDEDORA", agregando conocer el inmueble objeto de esta operación, el cual es de su entera satisfacción. -----

DÉCIMO.- REGLAS DE CRÉDITO. El Consejo de Administración del INFONAVIT, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 16 (dieciséis), fracción IX (nueve romano), y 47 (cuarenta y siete) de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, así como la regla 28 (veintiocho) numeral X (diez romano), inciso c) de las Reglas de Operación de los Órganos Colegiados del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, autorizaron y expidieron las "Reglas para el otorgamiento de créditos a los trabajadores derechohabientes del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, o aquellas que las sustituyan" (en adelante citadas como "Reglas"), mismas que fueron publicadas en el sitio de internet, ubicado en la dirección electrónica <https://portalmx.infonavit.org.mx>. -----

DÉCIMO PRIMERO.- CONDICIONES GENERALES DE CONTRATACIÓN DEL INFONAVIT. De conformidad con lo dispuesto en las Reglas, el INFONAVIT publicó en su sitio de internet, ubicado en la dirección electrónica <https://portalmx.infonavit.org.mx>, la oferta pública consistente en las "Condiciones Generales de Contratación número 2.04 (dos punto cero cuatro) que ofrece el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores a sus derechohabientes con relación laboral vigente, para el otorgamiento de créditos destinados a la adquisición de vivienda" (en lo sucesivo mencionadas como "Condiciones Generales de Contratación". Se agrega al apéndice de esta escritura, con la letra correspondiente y debidamente firmado por el Trabajador Derechohabiente, el Anexo "A"

del contrato de crédito que se otorga en este instrumento, en el que se transcriben literalmente las cláusulas de las Condiciones Generales de Contratación.-----

DÉCIMO SEGUNDO.- FONDO DE PROTECCIÓN DE PAGOS. Con fecha 18 (dieciocho) de septiembre de 2009 (dos mil nueve) el INFONAVIT constituyó el fideicomiso denominado Fondo de Protección de Pagos, de conformidad con las Reglas antes citadas y los "Lineamientos que establecen las características, condiciones y modalidades que deberá reunir la cobertura de protección de pagos que, mediante un fondo, otorguen los trabajadores que reciban crédito del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores" (en adelante citados como "Lineamientos") expedidos por su Consejo de Administración. El contrato de fideicomiso celebrado por el INFONAVIT, como fideicomitente, y HSBC, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, como fiduciario, mediante el que se constituyó el Fondo de Protección de Pagos, y los Lineamientos están publicados y son consultables en el sitio de internet del INFONAVIT ubicado en la dirección electrónica <https://portalmx.infonavit.org.mx>.-----

-----DECLARACIONES-----

I. Declara el Trabajador Derechohabiente, bajo protesta de decir verdad en los términos de ley, que:-----

- a) Ha solicitado al INFONAVIT el otorgamiento de un crédito simple con garantía hipotecaria para destinarlo a la adquisición de una Vivienda, como consta en la solicitud de crédito. Se agrega al apéndice de esta escritura, bajo la letra "F", la solicitud de crédito debidamente firmada por el Trabajador Derechohabiente.-----
- b) Acepta los términos y condiciones contenidos en las cláusulas 2 (dos) a 23 (veintitrés) de las Condiciones Generales de Contratación que el INFONAVIT le propone; que tiene el interés y voluntad de aceptarlas para celebrar el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria mediante el cual el INFONAVIT le otorgará un crédito para la adquisición de una vivienda; que sabe y comprende los alcances y efectos obligacionales de las cláusulas antes citadas de las Condiciones Generales de Contratación. Se agrega al apéndice de esta escritura, con la letra "G" y debidamente firmado por el Trabajador Derechohabiente, el Anexo "A" del contrato de crédito que se consigna en este instrumento, en el que el Trabajador Derechohabiente acepta y conviene en tener por reproducidas, como si a la letra se insertasen, las mencionadas cláusulas de las Condiciones Generales de Contratación.-----
- c) Conoce y comprende enteramente la cláusula 1 (uno) que el INFONAVIT le propone en este acto, las cuales tiene el interés y voluntad de aceptar como parte integrante del contrato de crédito que se consigna en este instrumento, mismas que constan en el Anexo "A" de dicho contrato.-----
- d) Sabe y acepta que (i) obtener un crédito o recibir cualquier cantidad del INFONAVIT, sin tener derecho a ello, mediante engaño, aprovechamiento de error, simulación o sustitución de persona, se comete un delito; (ii) Reconoce que la información, datos y documentación proporcionados al INFONAVIT, para obtener el crédito que ha solicitado, son verdaderos y auténticos, manteniéndose a esta fecha, como verdaderos, los hechos manifestados en la solicitud de inscripción de crédito presentada ante el INFONAVIT y que no tiene conocimiento de ninguna circunstancia diferente, hasta la fecha de firma de esta escritura, que pudiera considerarse adversa al INFONAVIT y, por consiguiente, alterar o modificar las condiciones de otorgamiento del crédito; (iii) A la fecha de firma de la presente escritura, no está tramitando su jubilación o pensión, que no está tramitando incapacidades ante el Instituto Mexicano del Seguro Social y que tampoco está tramitando ante la administradora de fondos para el retiro correspondiente, la devolución parcial o total del saldo de su cuenta individual del Sistema de Ahorro para el Retiro; (iv) Que consintió en la selección de la unidad de valuación que realizó el avalúo del inmueble objeto de la escritura entre el listado de unidades de valuación autorizadas por el INFONAVIT; y (v) Que no está sujeto a procedimiento de concurso civil o mercantil, ni ha sido declarado en concurso civil o mercantil por resolución judicial firme.-----
- e) Ha recibido del INFONAVIT con anterioridad a este acto la Carta de Condiciones Financieras Definitivas por la que éste le propone las Condiciones Financieras Definitivas bajo las que le otorgará el crédito, precisamente con la celebración del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria que se consigna en el presente instrumento; y que ha leído, conoce y comprende, en todo su alcance, todas y cada una de las Condiciones Financieras Definitivas antes referidas, las cuales tiene la intención de aceptar integralmente para celebrar dicho contrato. Se agrega al apéndice de esta escritura, bajo la letra "H" y debidamente firmada por el Trabajador Derechohabiente, la Carta de Condiciones Financieras Definitivas que, en lo sucesivo, se identificarán como Anexo "B" del contrato de crédito que se consigna en esta escritura.-----
- f) Eligió libremente la Vivienda objeto de esta escritura, y que está conforme con el valor comercial de la vivienda que se ha determinado en el avalúo referido en el antecedente sexto de esta escritura.-----
- g) El precio de la compraventa que se conviene en este instrumento es el precio total, sin que, por lo tanto, haya pago adicional alguno por cubrir a la "**PARTE VENDEDORA**" que paga (i) con el importe que dispone del crédito que el INFONAVIT le otorga mediante el contrato que se consigna en esta escritura, (ii) con el saldo de su Subcuenta de Vivienda y que la diferencia a cubrir o ya cubierta del precio la paga o ha pagado directamente a la "**PARTE VENDEDORA**" (iii) con recursos propios.-----
- h) Sabe que la obligación de responder por cualquier falla técnica, vicio oculto, defecto o deterioro físico que llegare

a presentar la vivienda, será única y exclusivamente de la **"PARTE VENDEDORA"** de la Vivienda y, por tanto, sabe que en tal caso no le asistirá derecho alguno para ejercer acción legal en contra del INFONAVIT por esta causa, en virtud de que éste sólo le otorga el crédito para adquirir una Vivienda. -----

i) Sabe que, para recibir un crédito del INFONAVIT, requiere otorgar al propio INFONAVIT una cobertura a través del Fondo de Protección de Pagos referido en el antecedente **DÉCIMO SEGUNDO** de esta escritura; y que el Trabajador Derechohabiente tiene el interés y voluntad de obligarse a realizar las aportaciones mensuales a dicho Fondo de Protección de Pagos en los términos que se pactan adelante en el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria. -----

j) Sabe que en caso de no contratar por su cuenta el seguro de daños (i) asumirá la obligación de pago de la prima del seguro de daños que conviene en que el INFONAVIT contrate en los términos estipulados en el contrato de crédito; (ii) deberá realizar aportaciones complementarias al Fondo de Protección de Pagos en caso de pérdida de su relación laboral y requiera a éste que efectúe al INFONAVIT el pago de la cobertura correspondiente y (iii) la Cuota Mensual de Aportación al Fondo de Protección de Pagos, según se define este término en la cláusula 1 (uno) de las Condiciones Generales de Contratación, se ajustará, si el patrimonio del Fondo de Protección de Pagos disminuyere por debajo de la magnitud dineraria definida como mínima. -----

II. Declara el INFONAVIT que: -----

a) Es un organismo de servicio social con personalidad jurídica y patrimonio propio, creado por la "Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores" (en lo sucesivo "Ley del INFONAVIT"), entre cuyos objetivos se encuentra administrar el Fondo Nacional de la Vivienda para establecer y operar un sistema de financiamiento que le permita el otorgamiento de créditos a sus derechohabientes destinados a la adquisición en propiedad de suelo destinado para la construcción de sus habitaciones o bien para la adquisición, construcción, reparación, ampliación o mejoramiento de vivienda, o al pago de pasivos contraídos por alguno de los conceptos anteriores. -----

b) En cumplimiento a sus fines, previstos en la fracción II (dos romano) del artículo 3 (tres) de la "Ley del INFONAVIT", y en consideración a la información, documentación y declaraciones que le ha presentado el Trabajador Derechohabiente, ha declarado procedente el otorgamiento del crédito solicitado por éste. -----

III. Declaran conjuntamente el INFONAVIT y el Trabajador Derechohabiente, para efectos de lo dispuesto por el artículo 9 (nueve) de la "Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado" y por la regla octava de las "Reglas Generales" emitidas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para la aplicación de la ley antes citada, publicadas en el Diario Oficial de la Federación del 30 (treinta) de junio de 2003 (dos mil tres), que: -----

a) No existió oferta vinculante del INFONAVIT antes de la celebración de este instrumento. -----

b) El representante del INFONAVIT explicó al Trabajador Derechohabiente los términos y condiciones definitivas de las cláusulas financieras, así como las comisiones aplicables y demás penas convencionales contenidas en este instrumento, manifestando el Trabajador Derechohabiente que dicha explicación ha sido a su entera satisfacción. ---

c) Han sido informados por el suscrito notario de que una copia simple de esta escritura se encontrará a su disposición en las oficinas de la notaría a mi cargo, la cual les será entregada después de los 15 (quince) días naturales siguientes a la firma de este instrumento. -----

IV. Declara el señor GUSTAVO JAVIER ÁLVAREZ PIZARRO, a través de su apoderada legal, la señora **ROSA CRUZ DE LOS SANTOS GUTIÉRREZ**, que su nombre correcto y completo, según acta de nacimiento, es el de **GUSTAVO JAVIER ÁLVAREZ PIZARRO**, siendo que en diversos documentos tanto públicos como privados, aparece su nombre como **GUSTAVO ÁLVAREZ PIZARRO**, tratándose, sin embargo, de la misma persona, lo cual manifiesta bajo protesta de decir verdad y para todos los efectos legales a los que haya lugar. -----

V. Declara la "PARTE COMPRADORA": -----

1.- Conocer físicamente el inmueble objeto de esta operación, así como las condiciones en la que se encuentra, el cual es de su entera satisfacción. -----

2.- Que los recursos con los que realiza, o bien realizará, el pago del precio pactado en la presente operación, son de procedencia lícita, y fruto de sus actividades personales y/o profesionales. -----

VI. Declaran la "PARTE COMPRADORA" y la "PARTE VENDEDORA" que: -----

1.- Para efectos de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita: -----

1.1.- Que las credenciales y/o documentación oficial con la que se identifican, son veraces. -----

1.2.- Que el otorgamiento del presente Instrumento, obedece a su requerimiento de la prestación de servicios profesionales de fe pública por parte del Suscrito Notario, sin que esto constituya una relación de negocios; siendo un acto espontáneo y ocasional, y no como resultado de una relación formal o cotidiana con el Suscrito Notario. -----

1.3.- Que las partes citadas en el proemio del presente Instrumento, compareciendo a nombre propio o bien representados como ha quedado dicho, son quienes actúan en ejercicio de sus derechos de dominio, propiedad, posesión, uso, goce, disfrute, usufructo, aprovechamiento o disposición del inmueble objeto de la presente Escritura;

y por tanto NO existe dueño beneficiario o controlador diverso a ellos.-----

1.4.- Que los actos jurídicos formalizados en el presente Instrumento, en su caso, son considerados como Actividades Vulnerables, que podrán ser objeto de Aviso a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.-----

2.- Que en cumplimiento a la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de Particulares y su Reglamento, el Suscrito Notario, en forma previa a la firma del presente Instrumento, hice de su conocimiento el contenido y alcances legales del aviso de privacidad correspondiente, expuesto al público y en lo particular a ellos, y que los datos personales proporcionados, por disposición de Ley, son necesarios para la preparación, redacción y trámite de los actos jurídicos aquí contenidos, y que estos podrán y deberán ser compartidos y comunicados a diversas autoridades que legalmente tengan acceso a ellos, y que pueden obrar en los distintos registros públicos correspondientes, por lo que enterados de los derechos de privacidad que les asisten, manifiestan su consentimiento expreso, dejan constancia del mismo al momento de firmar la presente Escritura, para la obtención, almacenamiento, transferencia y publicidad de los datos personales de los cuales son titulares, para los efectos señalados.-----

3.- Reconocerse en forma recíproca su identidad, capacidad y personalidad para el otorgamiento del presente acto. Expuesto lo anterior, los comparecientes otorgan las siguientes.-----

----- CLÁUSULAS:-----

----- TÍTULO PRIMERO-----

----- DE LA COMPRAVENTA-----

PRIMERA.- El señor **GUSTAVO JAVIER ÁLVAREZ PIZARRO**, representado en este acto por la señora **ROSA CRUZ DE LOS SANTOS GUTIÉRREZ**, por medio del presente instrumento, **VENDE**, y la señorita **BEATRIZ ROSALÍA PONCE HERNÁNDEZ**, **COMPRA PARA SI**, el inmueble identificado como: **Departamento marcado con el número interior 301 (trescientos uno), sujeto al Régimen de Propiedad en Condominio denominado Mariano de las Casas, edificio "C", ubicado en calle Ignacio Ramírez número 12 (doce), colonia Popular, en el Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro**, inmueble descrito y deslindado en el Antecedente **PRIMERO** de este instrumento, con la superficie, medidas y colindancias ahí especificadas, las que dan aquí por reproducidas como si se hubieran insertado a la letra, estando a la fecha libre de todo gravamen y responsabilidad fiscal.-----

SEGUNDA. PRECIO. El precio convenido entre las partes por la presente compraventa es la cantidad de **\$1'120,000.00 (UN MILLÓN CIENTO VEINTE MIL PESOS, 00/100 MONEDA NACIONAL)** que la "**PARTE COMPRADORA**" paga a la "**PARTE VENDEDORA**" (i) con la suma de **\$1,119,999.84 (UN MILLÓN CIENTO DIECINUEVE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS, 84/100 MONEDA NACIONAL)**, misma que el **INFONAVIT**, conforme a las instrucciones de la "**PARTE COMPRADORA**", se obliga a entregar a la "**PARTE VENDEDORA**" dentro de los 5 (cinco) días hábiles siguientes a la fecha de firma de este instrumento, mediante el depósito de dicha suma, que el **INFONAVIT** realizará por transferencia electrónica de fondos, para abono en la cuenta de depósito bancario de dinero a la vista que la "**PARTE VENDEDORA**" señala en este acto y que identifica con el número de Clave Bancaria Estandarizada (**CLABE**) **012680011444717686 (CERO, UNO, DOS, SEIS, OCHO, CERO, CERO, UNO, UNO, CUATRO, CUATRO, CUATRO, SIETE, UNO, SIETE, SEIS, OCHO, SEIS)**, de la que la "**PARTE VENDEDORA**" es titular en **BBVA MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO, BBVA MÉXICO**, y, en su caso, (ii) con la cantidad restante del precio que entrega en este acto o entregó con anterioridad a la firma de esta escritura a la misma "**PARTE VENDEDORA**", quien manifiesta recibir en este acto o haber recibido con anterioridad a la fecha de firma de esta escritura dicha cantidad restante del precio.-----

La "**PARTE VENDEDORA**" asimismo acepta recibir, en concepto de pago del precio de la compraventa y en el término antes indicado, la cantidad dineraria que se señala en el párrafo anterior, mediante el depósito que el **INFONAVIT** realice de la misma en su cuenta bancaria que señala en esta misma cláusula.-----

Con base en lo estipulado en el párrafo primero de esta cláusula, la "**PARTE VENDEDORA**" manifiesta expresamente que se dará por recibida del precio en el momento en que el **INFONAVIT** realice la entrega de la suma a que se refiere el párrafo primero antes citado, a su entera satisfacción, por lo que otorga desde ahora a la "**PARTE COMPRADORA**", mediante el presente instrumento, el recibo más amplio y eficaz que en derecho proceda por el precio total recibido por esta compraventa, el cual declaran ambas partes que ha sido fijado de común acuerdo como el justo y verdadero. En virtud de lo antes estipulado, la "**PARTE VENDEDORA**" reconoce que no le asiste ningún derecho para cobrar a la "**PARTE COMPRADORA**" cantidad adicional alguna, por lo que no se reserva ningún derecho o acción en contra de esta última.-----

La "**PARTE COMPRADORA**" y la "**PARTE VENDEDORA**" manifiestan expresamente que, en razón de que están de acuerdo sobre la cosa vendida que es el inmueble objeto de este instrumento y el precio de la compraventa a que se refiere el primer párrafo, este contrato es perfecto y, por tanto, las obliga en sus términos.-----

TERCERA.- Manifiestan, bajo protesta de decir verdad la "**PARTE VENDEDORA**" y la "**PARTE COMPRADORA**", que la cantidad restante que resulta entre el precio pactado y el depósito a realizar por el **INFONAVIT**, es decir la

cantidad de **\$0.16 (CERO PESOS 16/100 MONEDA NACIONAL)**, la liquidó la **"PARTE COMPRADORA"** a la **"PARTE VENDEDORA"**, mediante pago en efectivo, el día 3 (tres) de abril de 2024 (dos mil veinticuatro).-----

Agregando la **"PARTE COMPRADORA"** que los recursos con los que realiza, o bien realizará, los pagos antes pactados, son de procedencia lícita, y fruto de sus actividades personales y/o profesionales.-----

CUARTA. - Manifiestan ambas partes, que en la suscripción del presente Contrato, no ha habido lesión de intereses, ni enriquecimiento ilegítimo, pero que si lo hubiera, desde ahora renuncian a las acciones que en su favor se pudieran derivar de lo preceptuado en los artículos 1702 (mil setecientos dos) y 1762 (mil setecientos sesenta y dos) del Código Civil y 26 (veintiséis) del Código de Procedimiento Civiles, ambos vigentes en el Estado de Querétaro y sus correlativos en las demás entidades federativas.-----

QUINTA. - La **"PARTE VENDEDORA"** se desapodera del dominio, propiedad y posesión que ha tenido respecto del inmueble que enajena y se obliga, al saneamiento para el caso de evicción en los términos de Ley.-----

SEXTA. - Manifiesta la **"PARTE COMPRADORA"**, que en este acto se da por recibida a su entera satisfacción del dominio, propiedad y posesión de origen del inmueble que por esta vía adquiere, con todo lo que de hecho y por derecho le corresponda.-----

SÉPTIMA.- Para todos los efectos legales a que haya lugar, la **"PARTE VENDEDORA"**, se obliga a cubrir a la **"PARTE COMPRADORA"**, todo adeudo y diferencia de Contribuciones Prediales, multas o cualquier otro Impuesto originados con anterioridad a la fecha de firma de este instrumento, que reporte el inmueble enajenado, o a reembolsar a la **"PARTE COMPRADORA"** de cualquier cantidad que hubiere que pagar por ese concepto.-----

OCTAVA.- Manifiesta la **PARTE COMPRADORA**, bajo protesta de decir verdad, que por cuanto ve al uso y destino del inmueble que a través de este instrumento adquiere, queda sujeto a las disposiciones que señalan las Declaratorias o Planes para Provisiones y Reservas, que con base en la Ley General de Asentamientos Humanos y el Código Urbano para el Estado de Querétaro, se hayan dictado o dicten en el futuro las autoridades administrativas.

NOVENA.- Manifiesta la **PARTE COMPRADORA**, que el inmueble objeto de esta operación es de uso habitacional, haciéndose sabedora para lo establecido en el Código Urbano para el Estado de Querétaro, que asume la obligación de que no podrá variar el uso del suelo, y que las construcciones que en él edifique, deberán cumplir con las disposiciones legales aplicables.-----

DÉCIMA.- Las partes, conforme a lo previsto por el artículo 2149 (dos mil ciento cuarenta y nueve) del Código Civil para el Estado de Querétaro, pactan que todos los impuestos, derechos, honorarios y gastos que la suscripción del presente contrato genere, serán por cuenta de la **"PARTE COMPRADORA"**, por lo que en este acto, respecto de las contribuciones generadas en razón del acto formalizado en esta Escritura, de los ámbitos, Federal, Estatal y/o Municipal, manifiesta que, en esta fecha, el Suscrito Notario hice del conocimiento de las partes: i) El importe de las contribuciones generadas; ii) El fundamento legal y forma de cálculo de tales contribuciones, y; iii) Que se levanta la constancia a que se refiere el artículo 8 (ocho) de la Ley del Notariado del Estado de Querétaro, misma que es debidamente firmada por la **"PARTE COMPRADORA"** en forma simultánea a esta Escritura, y de la cual agrego copia al Apéndice del presente Instrumento bajo su número y marcada con la letra "I".-----

DÉCIMA PRIMERA.- IMPUESTO SOBRE LA RENTA.- Lo anterior, exceptuando el Impuesto Sobre la Renta que por enajenación se pudiera generar, el cual es a cargo de la **"PARTE VENDEDORA"**, respecto del cual el señor **GUSTAVO JAVIER ÁLVAREZ PIZARRO**, a través de su apoderada legal la señora **ROSA CRUZ DE LOS SANTOS GUTIÉRREZ**, declara bajo protesta de decir verdad que: ---

I.- El inmueble materia de la presente operación hasta el día de hoy ha sido su casa habitación, lo cual acredita con **comprobante fiscal digital de los recibos de los últimos 6 seis meses del suministro de energía eléctrica**, por lo cual está exento del Impuesto Sobre la Renta, en términos de lo dispuesto por el primer párrafo del inciso letra a), fracción XIX (diecinueve romano), del artículo 93 (noventa y tres) de la Ley del Impuesto sobre la Renta.-----

II.- No ha realizado la enajenación de casa habitación exenta durante los últimos 3 (tres) años inmediatos anteriores a la presente operación.-----

III.- La superficie de terreno no excede en tres veces la totalidad de la superficie construida;-----

IV.- Las construcciones existentes sobre el terreno han sido y son de uso exclusivo de sus moradores y sin finalidad de lucro;-----

V.- Es sabedor del contenido y alcance legal de lo preceptuado en el antepenúltimo párrafo del artículo 93 (noventa y tres), así como del tercer párrafo del artículo 150 (ciento cincuenta) de la Ley del Impuesto sobre la Renta, y que el Notario dará aviso a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público de la presente operación, en términos del párrafo cuarto del inciso a), fracción XIX (diecinueve romano), del artículo 93 (noventa y tres) de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.-----

VI.- Asume de manera absoluta y personal la responsabilidad derivada de las declaraciones asentadas en esta cláusula.-----

VII.- El valor de operación de la presente venta no excede del límite señalado por el primer párrafo del inciso letra a), fracción XIX (diecinueve romano), del artículo 93 (noventa y tres) de la Ley del Impuesto sobre la Renta.-----

En caso de que las autoridades fiscales en ejercicio de sus facultades de fiscalización determinen cualquier diferencia en las contribuciones calculadas y enteradas, la parte que los cause será la única responsable y deberá pagar las cantidades que se generen por concepto de impuestos, actualizaciones, recargos y multas en términos de las disposiciones fiscales, liberando al suscrito Notario de cualquier responsabilidad.-----

DÉCIMA SEGUNDA. La **PARTE COMPRADORA** conviene en sujetarse a todas y cada una de las obligaciones derivadas del Régimen de Propiedad en Condominio, su Escritura Constitutiva, el Reglamento de Administración del Condominio, del cual recibió un ejemplar previamente al presente acto, y el Código Urbano para el Estado de Querétaro, y especialmente a respetar las zonas comunes y observar la prohibición de no alterarlas, por lo tanto acepta expresamente conocerlas, así como que no podrá variar el uso del suelo, y que las modificaciones a las construcciones deberán cumplir con las disposiciones legales aplicables.-----

Asimismo, la **PARTE COMPRADORA** manifiesta que: 1) Sabe que el condominio cuenta con un control de acceso y salida del condominio; 2) Conoce la ubicación de los Cajones de Estacionamiento que le corresponden a la unidad privativa objeto de la presente operación; 3) Conoce el lugar asignado dentro del condominio para el depósito de la basura; 4) Sabe que los gastos de mantenimiento del condominio serán a cargo de los condóminos beneficiados; 5) Tiene la obligación de respetar el Reglamento de Administración del Condominio; 6) Tiene la obligación de respetar el uso de suelo autorizado que es habitacional; 7) Tiene la obligación de respetar las áreas de uso común del condominio; 8) Tiene prohibida la invasión y/o el bardeo de las áreas comunes del condominio; 9) Cualquier obra dentro del condominio deberá ser aprobada previamente por la Asamblea de Condóminos debidamente protocolizada ante Fedatario Público, así como previa obtención de las Licencias o autorizaciones de las Autoridades correspondientes; 10) La obligación que tiene de constituir, conjuntamente con otras personas que adquieran unidades privativas en el condominio, la Asociación Civil a que se refiere el artículo 246 doscientos cuarenta y seis del Código Urbano para el Estado de Querétaro y/o bien pertenecer a la misma.-----

DÉCIMA TERCERA. DE LAS CUOTAS CONDOMINALES.- Manifiesta la "**PARTE VENDEDORA**", que el condominio al que pertenece el inmueble descrito en el antecedente **PRIMERO** que precede, al día de hoy no cuenta con ningún tipo de Asociación y/o Administración para el cobro de las Cuotas de Administración y Mantenimiento, y de Reserva, tanto Ordinarias como Extraordinarias, por lo que manifiesta bajo protesta de decir verdad, que el inmueble materia de la presente operación no presenta adeudo alguno por lo que se refiere a las cuotas condominales del Condominio al que pertenece, lo anterior es de pleno conocimiento de la "**PARTE COMPRADORA**", por lo que en este momento liberan al Suscrito Notario de cualquier responsabilidad o adeudo que pudiera reportar adicionalmente el inmueble objeto de esta escritura.-----

DÉCIMA CUARTA.- La "**PARTE VENDEDORA**" declara, manifiesta y garantiza que no existe ningún litigio pendiente del cual haya sido notificado o que de alguna otra manera se le haya dado aviso por escrito de su existencia, y hasta donde tiene conocimiento, no existe litigio, ni amenaza de litigio, ni está pendiente ningún procedimiento gubernamental o administrativo que pudiese materialmente afectar el dominio del inmueble objeto de este contrato.

DÉCIMA QUINTA.- LEGISLACIÓN Y COMPETENCIA JURISDICCIONAL. - Para cualquier controversia que se suscite con motivo del presente contrato y para ser sometidas al cumplimiento del mismo, las partes se someten expresamente a las Leyes aplicables para el Estado de Querétaro, así como a la Jurisdicción de los Tribunales de Ciudad de Querétaro, Estado de Querétaro, haciendo renuncia expresa del fuero que por virtud de su domicilio, presente o futuro, pudiese corresponder.-----

DÉCIMA SEXTA- COMPROBANTE FISCAL DIGITAL POR INTERNET (CFDI).- Que le hice saber a las partes, que conforme a lo dispuesto por el artículo 147 (ciento cuarenta y siete), fracción IV (cuatro romano), de la Ley del Impuesto Sobre la Renta; para efectos de que la "**PARTE COMPRADORA**" pueda deducir y acreditar la fecha y el costo de adquisición del inmueble objeto de este instrumento, el suscrito Notario, al expedirle el Comprobante Fiscal Digital por Internet (CFDI) también conocida como factura electrónica, el mismo llevará inserto el Complemento de Ley; lo anterior en virtud de ser la "**PARTE VENDEDORA**" persona física sin actividad empresarial, de conformidad con lo dispuesto en el Código Fiscal de la Federación, su Reglamento y la Resolución Miscelánea Fiscal vigente, lo cual las partes aceptan en forma expresa.-----

-----TÍTULO SEGUNDO-----

-----**DEL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA**-----

-----CLÁUSULAS FINANCIERAS-----

PRIMERA. CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO. Por este acto, el INFONAVIT otorga al Trabajador Derechohabiente un crédito simple por la cantidad que se señala en la Carta de Condiciones Financieras Definitivas como el importe del Crédito Otorgado, mismo que el Trabajador Derechohabiente dispone en este acto de conformidad con lo estipulado en la cláusula 4 (cuatro) de las Condiciones Generales de Contratación.-----

Para efectos de lo dispuesto en la Ley de Transparencia y Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado, el Trabajador Derechohabiente reconoce y acepta que en la Carta de Condiciones Financieras Definitivas y en las Condiciones Generales de Contratación se establecen y pactan las condiciones financieras y contractuales relativas

al plazo del crédito que le otorga el INFONAVIT, la amortización del mismo, la tasa de interés ordinario, los pagos anticipados, los seguros y las demás condiciones relativas del Crédito Otorgado. -----

En consecuencia, el Trabajador Derechohabiente manifiesta su voluntad de celebrar con el INFONAVIT el presente contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, por lo que en este acto acepta expresamente: (i) las cláusulas 2 (dos) a 23 (veintitrés) de las Condiciones Generales de Contratación; (ii) la cláusula 1 (uno) que el INFONAVIT le propone en este acto y que se consignan en el Anexo "A" de este contrato; y (iii) las Condiciones Financieras Definitivas del crédito a que se refiere el inciso e) de las declaraciones del Trabajador Derechohabiente. En virtud de lo anterior, el Trabajador Derechohabiente y el INFONAVIT (i) aceptan que las cláusulas 2 (dos) a 23 (veintitrés) de las Condiciones Generales de Contratación, transcritas literalmente en el Anexo "A", se tengan por reproducidas en esta cláusula como si se insertaran a la letra y formen parte del contrato de crédito que se consigna en este instrumento, por lo que acuerdan regirse por las estipulaciones que se contienen en las antes citadas cláusulas de las Condiciones Generales de Contratación del crédito; (ii) convienen en regirse además por la cláusula 1 (uno) que se consigna en el Anexo "A" de este contrato de crédito; y asimismo (iii) reconocen y aceptan que los Anexos "A" y "B" forman parte integrante de este contrato de crédito, por lo que aceptan que dichos Anexos los obligan en sus términos. -----

SEGUNDA. CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA. El Trabajador Derechohabiente, para garantizar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que el Trabajador Derechohabiente contrae por virtud del presente contrato, constituye hipoteca a favor del INFONAVIT sobre el inmueble relacionado en el antecedente **PRIMERO** de esta escritura, con la superficie, medidas y linderos ahí determinados, los cuales se tienen aquí por reproducidos como si a la letra se insertasen. -----

Esta hipoteca se constituye en primer lugar y grado de prelación sobre el inmueble aludido y comprende todo cuanto corresponde de hecho y por derecho al mismo y deba considerarse inmovilizado en él, sin reserva ni limitación alguna, y especialmente todos los bienes y derechos a que se refieren los artículos 2896 (dos mil ochocientos noventa y seis) y 2897 (dos mil ochocientos noventa y siete) del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos del Código Civil del Estado de Querétaro, y, por lo tanto, se extiende a las accesiones naturales del bien hipotecado, las mejoras y construcciones hechas o que se hagan en lo sucesivo, los muebles incorporados permanentemente a él y que no puedan separarse sin menoscabo de su valor, los nuevos pisos y construcciones que se levanten sobre el mismo, las rentas vencidas y no satisfechas al tiempo de exigirse el cumplimiento de las obligaciones garantizadas y, en general, todos los frutos civiles, industriales y naturales que produzcan al momento de requerirse el pago. -----

La hipoteca se constituye hasta por el importe en pesos del Crédito Otorgado que se señala en la Carta de Condiciones Financieras Definitivas, por la cantidad de \$850,111.38 (OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL CIENTO ONCE PESOS, 38/100 MONEDA NACIONAL). -----

El Trabajador Derechohabiente y el INFONAVIT convienen en que esta hipoteca garantiza, además del pago del Saldo de Capital y de todos los gastos y costas en caso de juicio, el pago de los intereses ordinarios que se causen con motivo del presente contrato, aunque éstos excedan de 3 (tres) años, por todo el tiempo de prescripción de éstos, de acuerdo con el artículo 2915 (dos mil novecientos quince) del Código Civil para el Distrito Federal y su correlativo del Estado de Querétaro, de lo que se tomará razón en el Registro Público de la Propiedad que corresponda, y el pago de los demás accesorios que se causen en los términos de este contrato de apertura de crédito. -----

La hipoteca constituida subsistirá mientras se encuentren insolutos el Saldo de Capital, sus intereses o cualesquiera otras prestaciones a cargo del Trabajador Derechohabiente. -----

El INFONAVIT acepta la hipoteca en primer lugar constituida a su favor, misma que estará en vigor conforme a lo convenido en esta cláusula. -----

Una vez cubiertos el Saldo de Capital y los demás adeudos en su totalidad, el INFONAVIT autorizará la liberación de la hipoteca. -----

TERCERA. MEDIACIÓN. Las partes acuerdan que, en caso de que surja cualquier controversia ocasionada por el incumplimiento del presente contrato y sus anexos, podrán recurrir a la mediación conforme al programa de cobranza social del INFONAVIT, mismo que se regula por lo dispuesto en el artículo 71 (setenta y uno) de la "Ley del INFONAVIT" y en sus normas secundarias aplicables, sujetándose a los procedimientos de mediación que se previenen en la ley local que resulte aplicable. -----

Asimismo, las partes manifiestan que, al recurrir a cualquiera de los procedimientos de mediación mencionados en el párrafo anterior, no significa de manera alguna que renuncien a los derechos o a ejercer las acciones legales que les correspondan, ni que deban agotar previamente dichos procedimientos como condición para ejercer las acciones legales correspondientes. -----

CUARTA. CESIÓN DE DERECHOS. El Trabajador Derechohabiente otorga expresamente su consentimiento al INFONAVIT para que en cualquier momento pueda ceder o transmitir a una entidad financiera, por cualquier título jurídico, parcial o totalmente, los derechos y obligaciones derivados del presente contrato y su garantía hipotecaria, en los términos de la legislación aplicable. -----

QUINTA. AUTORIZACIÓN. El Trabajador Derechohabiente ratifica la autorización que previa, expresa e irrevocablemente otorgó al INFONAVIT y a la entidad financiera a la que éste, en su caso, le ceda los derechos del Crédito Otorgado, para que soliciten a las sociedades de información crediticia nacionales que consideren necesarias, toda la información relativa a su historial crediticio. De igual manera, el INFONAVIT y la entidad financiera a la que éste, en su caso, le ceda los derechos del Crédito Otorgado, quedan autorizadas para realizar revisiones periódicas y proporcionar información a dichas sociedades que consideren necesarias sobre el historial crediticio del Trabajador Derechohabiente, en términos de la Ley para Regular las Sociedades de Información Crediticia. Dicha autorización estará vigente cuando menos durante tres años, contados a partir de la fecha de firma esta escritura o en tanto exista una relación jurídica con INFONAVIT y/o con la entidad financiera a la que, en su caso, el INFONAVIT le ceda los derechos del Crédito Otorgado. El Trabajador Derechohabiente manifiesta que conoce plenamente la naturaleza, alcance y consecuencias de la información crediticia que el INFONAVIT y la entidad financiera solicitarán en forma periódica a las sociedades de información crediticia nacionales para su análisis financiero y crediticio. -----

Asimismo, el Trabajador Derechohabiente autoriza al INFONAVIT y a la entidad financiera a la que, en su caso, éste ceda los derechos del Crédito Otorgado a proporcionar datos e información del Trabajador Derechohabiente a instituciones o empresas para su divulgación, reproducción, explotación, incluyendo la comercialización de otros productos o servicios, y, en su caso, a cualquier otro organismo o proveedor de servicios que tenga relación con la presente operación. Se agrega al apéndice de esta escritura, bajo la letra "J", las autorizaciones antes señaladas. -----

----- TÍTULO TERCERO -----

----- DEL CONTRATO DE MANDATO -----

ÚNICA. MANDATO. El Trabajador Derechohabiente en este mismo acto, como mandante, celebra con el INFONAVIT, como mandatario, un contrato de mandato sin representación para que, por cuenta suya, entregue las aportaciones mensuales a que se ha obligado, en este mismo instrumento, a realizar al Fondo de Protección de Pagos referido en el antecedente **DECIMO SEGUNDO** de esta escritura. -----

El INFONAVIT acepta el mandato que el Trabajador Derechohabiente le otorga en esta cláusula. -----

----- TÍTULO CUARTO -----

----- CLÁUSULAS GENERALES -----

PRIMERA. DOMICILIOS. Para todo lo relacionado con el cumplimiento de las obligaciones pactadas en los actos jurídicos otorgados en este instrumento y para toda clase de avisos y notificaciones que deban hacerse las partes entre sí, así como para el caso de emplazamientos o notificaciones judiciales a las partes, éstas convienen en señalar los siguientes domicilios: -----

"EL TRABAJADOR DERECHOHABIENTE": EN EL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE INSTRUMENTO. -----

"EL INFONAVIT": BARRANCA DEL MUERTO NÚMERO 280 (DOSCIENTOS OCHENTA), COLONIA GUADALUPE INN, CÓDIGO POSTAL 01029 (CERO UN MIL VEINTINUEVE), DELEGACIÓN ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO. -----

SEGUNDA. TÍTULOS DE LAS CLÁUSULAS. Los títulos de las cláusulas que aparecen en el presente instrumento y en las Condiciones Generales de Contratación se han puesto con el exclusivo propósito de facilitar su lectura y, por lo tanto, no definen ni limitan el contenido de las mismas. Para efectos de interpretación de cada cláusula, las partes deberán atenerse exclusivamente a su contenido y de ninguna manera a su título. Asimismo, todas las referencias que las Condiciones Generales de Contratación hacen a este instrumento, deberán entenderse referidas invariablemente al contrato de crédito y a su Anexo "A", según corresponda. -----

TERCERA. MANIFESTACIÓN DE VOLUNTAD. Las partes manifiestan que en la celebración de los actos que se consignan en este instrumento, no existe error, dolo, mala fe, violencia, ni lesión y que lo otorgan con plena capacidad legal. -----

CUARTA. JURISDICCIÓN. Para todo lo relacionado con el cumplimiento y la interpretación de los actos jurídicos contenidos en el presente contrato, las partes expresamente convienen en someterse a la jurisdicción de los tribunales competentes en el Distrito Federal o a la de los tribunales competentes en el lugar en donde se ubique el inmueble objeto de esta escritura, a elección de la parte actora, por lo que las partes renuncian a la jurisdicción de cualquier otro tribunal que, por razón de su domicilio presente o futuro, del lugar de celebración de este instrumento o de su nacionalidad pudiera corresponderles. -----

----- PERSONALIDAD -----

PRIMERA.- DEL INFONAVIT.- El señor MIGUEL ÁNGEL GONZÁLEZ SALAZAR, acredita la legal existencia de su representado el INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT), así como las facultades con las que comparece al presente acto, mediante los siguientes documentos:

1. Mediante la publicación del Decreto de creación del INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 24 (veinticuatro) de abril del año 1972 (mil novecientos setenta y dos), documento del cual relaciono en su parte medular conforme a lo siguiente: -----

"...LEY DEL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES.- Artículo 1° Esta ley es de utilidad social y de observancia general en toda la República.- Artículo 2. Se crea un organismo de servicio social con personalidad jurídica y patrimonio propio, que se denomina Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, con domicilio en la Ciudad de México.- Artículo 3°. El instituto tiene por objeto.- I. Administrar los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda.- II. Establecer y operar un sistema de financiamiento que permita a los trabajadores obtener crédito barato y suficiente para.- a) La adquisición en propiedad de habitaciones cómodas e higiénicas.- b) La construcción, reparación, ampliación o mejoramiento de sus habitaciones y.- c) El pago de pasivos contraídos por los conceptos anteriores.- III. Coordinar y Financiar programas de construcción de habitaciones destinadas a ser adquiridas en propiedad por los trabajadores; y.- IV. Lo demás a que se refiere la fracción XII del Apartado A del Artículo 123 Constitucional y Título Cuarto, Capítulo III de la Ley Federal del Trabajo, así como lo que esta ley establece..."

2. Mediante la Escritura Pública número 36,448 (treinta y seis mil cuatrocientos cuarenta y ocho), de fecha 9 (nueve) de junio del 2022 (dos mil veintidós), pasada ante la fe del Licenciado Sergio Rea Field, Notario Titular de la Notaría Pública número 241 (doscientos cuarenta y uno) de la Ciudad de México; en la que se hizo constar que el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, representado por el señor Rodrigo Gutiérrez Porter Villegas, otorgó en favor del señor **MIGUEL ÁNGEL GONZÁLEZ SALAZAR**, un poder general y de dicho instrumento copio en su parte conducente lo que es del tenor literal siguiente:

"... CLÁUSULAS

----- PRIMERA. - El "INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES", representado como se ha dicho, OTORGA a favor del señor MIGUEL ANGEL GONZALEZ SALAZAR, PODER LIMITADO, con las facultades siguientes:

----- A) PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, en los términos del párrafo segundo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal (vigente en la Ciudad de México), su artículo correlativo del Código Civil Federal y del Código Civil que rige en el Estado de QUERÉTARO, PERO SIN QUEDAR FACULTADO el "APODERADO" para transmitir la propiedad de bienes adjudicados o recuperados de "EL PODERDANTE".

----- B) PODER para gestionar la originación del crédito, así como para firmar los contratos de apertura de los mismos, llevar a cabo todo los actos relacionados con el otorgamiento de las correspondientes escrituras, su inscripción, titulación de dichos actos y firma de escrituras.

----- SEGUNDA.- RENDICIÓN DE CUENTAS.- El "APODERADO" deberá rendir cuentas a la Contraloría del "INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES", en los términos del artículo dos mil quinientos sesenta y nueve del Código Civil para el Distrito Federal (vigente en la Ciudad de México), su artículo correlativo del Código Civil para el Distrito Federal (vigente en la Ciudad de México), su artículo correlativo del Código Civil Federal y del Código Civil que rige en el Estado de QUERÉTARO.

----- TERCERA.- LIMITACIÓN: "EL APODERADO" ejercitará las facultades que le fueron otorgadas mediante esta escritura, por un periodo de DOS AÑOS contados a partir de la fecha de firma del presente instrumento, mismas que deberá ejercer únicamente en el Estado de QUERÉTARO.

-----CUARTA.- "EL APODERADO" ejercitará el presente poder ante cualesquiera personas físicas y morales, así como ante Autoridades Civiles, Judiciales y Administrativas del Estado a que se refiere la cláusula inmediata anterior..." El apoderado antes mencionado manifiesta bajo protesta de decir verdad que las facultades que ostenta no le han sido revocadas ni modificadas, ni limitadas en forma alguna a la fecha por su representada.

SEGUNDA.- La señora **ROSA CRUZ DE LOS SANTOS GUTIÉRREZ**, acredita la personalidad con la que se ostenta con la escritura pública número 16,763 (dieciséis mil setecientos sesenta y tres), de fecha 17 (diecisiete) de agosto del 2023 (dos mil veintitrés), otorgada ante la fe del Suscrito Notario, en la que se hizo constar el Poder General limitado en cuanto a su objeto para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y Actos de Dominio, que otorgó el señor **GUSTAVO JAVIER ÁLVAREZ PIZARRO** a favor de la señora **ROSA CRUZ DE LOS SANTOS GUTIÉRREZ**. De dicho documento agrego un tanto en al apéndice del presente instrumento, y del cual relaciono en su parte medular conforme a lo siguiente: "... CLÁUSULAS.- ÚNICA.- El señor Gustavo Javier Alvarez Pizarro otorga en favor de la señora Rosa Cruz de los Santos Gutiérrez los PODERES GENERALES y las facultades que a continuación se indican.- I.- PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley ante toda clase de autoridades Federales, Estatales o Municipales, en términos de los artículos 2,450 (dos mil cuatrocientos cincuenta), primer párrafo del Código Civil vigente en el Estado de Querétaro, y 2,554 (dos mil quinientos cincuenta y cuatro) del Código Civil Federal y sus correlativos de los demás Estados de la República Mexicana y de la Ciudad de México (antes Distrito Federal). En forma enunciativa y no limitativa, el apoderado tendrá facultades para: a) Interponer y desistirse de toda clase de demandas, acciones, excepciones, recursos, incidentes y juicios, inclusive en el juicio de amparo; b) Transigir; c) Comprometer en árbitros; d) Absolver y articular posiciones; e) Desahogar en nombre del poderdante la declaración de parte; f) Formular

interrogatorios; g) Hacer cesión de bienes o derechos; h) Recusar; i) Recibir pagos y valores; j) Reconocer y ratificar documentos; k) Presentar, ratificar y desistirse de denuncias y querellas, otorgar el perdón y designar asesor jurídico en el procedimiento penal acusatorio, así como representarlos en todas y cada una de las etapas del procedimiento penal acusatorio, l) Los demás actos que determine la ley y sean necesarios para la defensa de los intereses de su poderdante.- II.- PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, en términos del segundo párrafo del artículo 2,450 (dos mil cuatrocientos cincuenta) del Código Civil para el Estado de Querétaro sus correlativos del Código Civil Federal, de los demás Estados de la República Mexicana o de la Ciudad de México, (antes Distrito Federal). En forma enunciativa y no limitativa dicho poder incluye facultades: para realizar cualquier tipo de acto de administración respecto de patrimonio y los intereses de la poderdante, para suscribir toda clase de documentos públicos y privados, en general, realizar todos los actos que sean necesarios para el cumplimiento cabal y oportuno de las obligaciones fiscales de los poderdantes. El apoderado podrá realizar manifestaciones para la exención del impuesto sobre la renta por enajenación que se genere para el caso de enajenación del inmueble objeto del presente poder, pudiendo exhibir documentación que acredite que dicho inmueble es la casa habitación del poderdante.- III.- PODER GENERAL PARA ACTOS DE DOMINIO, en términos del tercer párrafo del artículo 2,450 (dos mil cuatrocientos cincuenta) del Código Civil para el Estado de Querétaro y sus correlativos del Código Civil Federal, de los demás Estados de la República Mexicana o de la Ciudad de México (antes Distrito Federal), la apoderada podrá contratar consigo mismo. Asimismo, podrá tramitar la exención del Impuesto Sobre la Renta que pueda generarse en caso de enajenación. La apoderada en nombre del poderdante podrá recibir pagos de particulares, así como del INFONAVIT, FOVISSSTE y en general de cualquier persona moral.- IV. FACULTAD PARA OTORGAR Y REVOCAR PODERES GENERALES O ESPECIALES, la apoderada cuenta con facultades para delegar en todo o en parte sus facultades o poderes, con reserva o sin reserva de su ejercicio, conferir poderes generales o especiales; facultar al o los apoderados para que a su vez otorguen poderes dentro de sus facultades; y revocar los poderes o facultades que confiera.- El objeto de los poderes y facultades aquí otorgados se limitan única y exclusivamente sobre el inmueble identificado en el Antecedente Primero de este instrumento.- El poderdante libera a la apoderada de la rendición de cuentas del ejercicio del presente poder..."-----

La apoderada antes mencionada manifiesta bajo protesta de decir verdad que las facultades que ostenta no le han sido revocadas ni modificadas, ni limitadas en forma alguna a la fecha por su representado. -----

----- GENERALES -----

Los comparecientes manifiestan ser mayores de edad, al corriente en el pago de impuestos, sin haberlo acreditado, agregando: -----

El señor **MIGUEL ÁNGEL GONZÁLEZ SALAZAR**, ser mexicano por nacimiento, originario del Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, lugar donde nació el día 13 (trece) de marzo de 1971 (mil novecientos setenta y uno), casado, con domicilio en Avenida Adolfo López Mateos número 30 (treinta), colonia San Pablo, código postal 76159 (setenta y seis mil ciento cincuenta y nueve), en el Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro; con Registro Federal de Contribuyentes "GOSM710313Q84", siendo el Registro Federal de Contribuyentes de su representado es "INF7205011ZA", identificándose con credencial para votar número "0359003359431". -----

La señora **ROSA CRUZ DE LOS SANTOS GUTIÉRREZ**, ser originaria del Municipio de Tonalá, Estado de Chiapas, lugar donde nació el día 3 (tres) de mayo de 1950 (mil novecientos cincuenta), soltera, empleada, con domicilio en calle Lyon número 131 (ciento treinta y uno), fraccionamiento Los Sauces, código postal 76114 (setenta y seis mil ciento catorce), en el Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, con Registro Federal de Contribuyentes "SAGR500503D42", y con clave Única de Registro de Población "SAGR500503MCSNTS04", identificándose con credencial para votar con fotografía y firma número "0310041355509", expedida por el Instituto Nacional Electoral, y declara que los generales de su representado, el señor **GUSTAVO JAVIER ÁLVAREZ PIZARRO**, ser mexicano por nacimiento, originario del Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, lugar donde nació el día 9 (nueve) de enero de 1957 (mil novecientos cincuenta y siete), soltero, empleado, con domicilio en calle Ignacio Ramírez número 12 (doce), interior 301 (trescientos uno), colonia Popular, código postal 76150 (setenta y seis mil ciento cincuenta), en el Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, con Clave Única del Registro de Población "AAPG570109HQTLS00", y con Registro Federal de Contribuyentes "AAPG570109164", identificándose con credencial para votar con fotografía y firma número "0859050485949", expedida por el Instituto Nacional Electoral, documentos que en copia simple agrego al apéndice de esta Escritura. -----

La señorita **BEATRIZ ROSALÍA PONCE HERNÁNDEZ**, ser originaria del Municipio de Ciudad Madero, Estado de Tamaulipas, lugar donde nació el día 4 (cuatro) de septiembre de 1981 (mil novecientos ochenta y uno), soltera, empleada, con domicilio en calle José María Pino Suárez número 239 (doscientos treinta y nueve), interior 3 (tres), colonia Centro, código postal 76000 (setenta y seis mil), en el Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, quien se identifica con credencial para votar con fotografía número "0429010154970", expedida por el Instituto Nacional Electoral, con Registro Federal de Contribuyentes "POHB810904L31", con Clave Única de Registro de Población "POHB810904MTSNT03", documentos que en copia simple agrego al apéndice de esta Escritura.-----

----- YO, EL NOTARIO, CERTIFICO: -----

Que para los efectos previstos en la ley de transparencia y fomento a la competencia en el crédito garantizado: -----

I.- Que en las cláusulas generales de este instrumento no se incluyen gastos o comisiones a cargo del Trabajador Derechohabiente que deberían haberse incluido en las cláusulas financieras en el contrato de crédito simple consignado en este instrumento. -----

II.- Que, por las declaraciones de las partes contenidas en el capítulo respectivo de este instrumento y sus anexos, el representante del INFONAVIT explicó al Trabajador Derechohabiente los términos y condiciones definitivos de las cláusulas financieras, así como las comisiones aplicables y demás penas convencionales pactadas en las mismas. -----

III.- Que por las declaraciones del representante del INFONAVIT y el Trabajador Derechohabiente, contenidas en el capítulo respectivo de este instrumento, no existió oferta vinculante previa a la celebración del contrato de crédito simple consignado en el presente instrumento. -----

IV.- Que conozco a los comparecientes por haberse identificado ante Mí con identificaciones oficiales con fotografía, como ha quedado establecido al describir sus generales. --- -----

V.- Que a mi juicio los comparecientes tienen capacidad para otorgar el acto a que se refiere esta escritura, ya que no presentan manifestaciones patentes de incapacidad, ni tengo noticia de que se hayan declarado en estado de incapacidad, a quienes considero con aptitud legal para intervenir en este acto, ya que nada me consta en contrario.

VI.- Que tuve a la vista los documentos que se relacionaron en este instrumento y fueron presentados para su formación, agregando al Apéndice los que así deba hacerlo. -----

VII.- Que, con relación al impuesto al valor agregado, no se causa por la naturaleza del inmueble objeto de esta operación. -----

VIII.- Que el suscrito leyó a los comparecientes este instrumento, y además lo leyeron por sí mismos, y se les explicó por el suscrito su contenido, valor, alcance y efectos legales. -----

IX.- Que hecho lo anterior, los comparecientes manifestaron su conformidad con el contenido, valor, alcance y efectos legales de esta escritura, por lo que procedieron a firmarla en mi presencia, el mismo día de su fecha. -----

X.- Que el representante del INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT) firmó la presente escritura el día _____ del mes de abril del año 2024 dos mil veinticuatro.-

DOY FE. -----

ROSA CRUZ DE LOS SANTOS GUTIÉRREZ

BEATRIZ ROSALÍA PONCE HERNÁNDEZ

MIGUEL ÁNGEL GONZÁLEZ SALAZAR

ANTE MI
LICENCIADO MARIANO PALACIOS GONZÁLEZ